

Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung	Drucksachen-Nr. 18/2000	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.01.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5537-TechnologiePark, Teil 2- und teilw. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)
- **Beschluss zur Aufstellung**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan
Nr. 5537 –TechnologiePark, Teil 2-
als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.
Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich des TechnologieParks.
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II.** Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan
Nr. 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)
teilweise aufzuheben.
Der aufzuhebende Teilbereich umfaßt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537 -TechnologiePark, Teil 2 – sowie eine untergeordnete angrenzende Fläche.
Der aufzuhebende Teilbereich ist in einer Katasterkarte M 1: 1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- III.** Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird für die unter I. und II. bezeichneten Bauleitplanverfahren verzichtet.

IV. Der Bebauungsplanentwurf

Nr. 5537 –TechnologiePark, Teil 2 –
und der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan

Nr. 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)

sind unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Die Beschlußvorlage war bereits Gegenstand der Tagesordnung der Planungsausschußsitzung am 25.11.1999. Beratung und Beschlußfassung wurden vertagt.

Die Verwaltungsvorlage entspricht –mit Ausnahme a) einer nachträglich eingearbeiteten zulässigen Überführung des „Grünstreifens“ im südwestlichen Plangebiet und b) einer geringfügig verschobenen Grenze zwischen max. zulässigen Gebäudehöhen- der Verwaltungsvorlage der Sitzung am 25.11.1999.

Zu I. und II.:

Der Planungsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 18.08.1999 im Rahmen einer Mitteilungsvorlage mit den Gründen für die Neuauflistung des Bebauungsplans „TechnologiePark“ befaßt. Auf die Mitteilungsvorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5537 -TechnologiePark, Teil 2-, sollte der seit 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom) teilweise aufgehoben werden. Auf die zeichnerische Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche (Anlagen 1, 1a) und die Ausführungen in der Begründung (Anlage 4) wird verwiesen.

Zu III.:

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch kann von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden, „...wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargemeinde nicht oder nur unwesentlich auswirkt ...“.

Mit Ausnahme der zulässigen Gebäudehöhen wurde der neu aufzustellende Bebauungsplan hinsichtlich Funktion und städtebaulicher Grundstruktur aus den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 übernommen. Die Grundaussagen wurden lediglich im Hinblick auf einen verbesserten Immissionsschutz und die Anpassung des Bebauungsplanes an bestehende Nutzungen modifiziert (Umwandlung von „Industriegebiet – GI“ in „Gewerbegebiet – GE“ sowie immissionschutzrechtliche Differenzierung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen).

Auswirkungen auf das Stadtbild durch Aufstockung der zulässigen Gebäudehöhen sind aufgrund der bestehenden und beizubehaltenden starken Eingrünung des Plangebietes ebenfalls nicht zu erkennen.

Nachteilige Auswirkungen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan sind somit auszuschließen. Unwesentliche Auswirkung zeigt analog die teilweise Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 2, so daß aus Sicht der Verwaltung für beide Bauleitplanverfahren auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

Zu IV.:

Nächster Verfahrensschritt für den neu aufzustellenden sowie für den teilweise aufzuhebenden Bebauungsplan ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

In diesem Zusammenhang ist auf eine Verpflichtungserklärung hinzuweisen, in der die Grundstücksgesellschaft TechnologiePark bR gegenüber der Stadt erklärt, den TechnologiePark in Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessener Weise zu begrünen bzw. zu durchgrü-

nen. Die Erklärung ist nicht abwägungsrelevant. Der Schriftsatz ist als Anlage 5 der Vorlage beige-fügt.

Die Planung wird im Rahmen der Sitzung erläutert. Für die seitens der TechnologiePark GmbH kurz- bzw. mittelfristig beabsichtigte städtebauliche Konzeption, ist -insbesondere zur Beurteilung der Gebäudehöhenentwicklung- ein Modell gefertigt worden.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung sowie schalltechnische Untersuchungen liegen den Ratsfraktio-nen vor. Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche beider Verfahren, die Begründung, Textliche Festsetzungen sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5537 – TechnologiePark, Teil 2 – sind den Anlagen 1 – 4 zu entnehmen.

- Anlage 1, 1a** - Räumlicher Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 2 und des tlw. aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 (un-maßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 2** - Bebauungsplanentwurf Nr. 5537, Teil 2 (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 3** - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5537, Teil 2
- Anlage 4** - Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 33/2 und 5537, Teil 2
- Anlage 5** - Verpflichtungserklärung der Grundstücksgesellschaft TechnologiePark betref-fend Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5537 –TechnologiePark, Teil 2-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministeriums f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 –SMBL. NW. 283– und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.8 Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nachstehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Baugebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 – 22 Uhr	IFSP in dB(A) nachts (22 –6 Uhr
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	50	45
GE4	50	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L WA) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (L WA, zul.) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0}$$

$$IK = L_{WA,zul.} - 10 \lg \frac{S^2}{S_0} - 11$$

Mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²

S = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum
Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m

$$F_0 S_0 = 1 \text{ m}^2$$

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen um max. 2,0 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den der Overather Straße (L 136) und der Friedrich – Ebert – Straße (L 195) zugewandten Außenbauteilen sind zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen für den Lärmbereich IV entsprechend der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind Vegetationsbestände (Bäume / Sträucher) gemäß Biotoptypenkartierung der Umwelterheblichkeitsprüfung (September 1996) zu erhalten.

5. Grünfläche

In der mit „a“ gekennzeichneten privaten Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes ist ausnahmsweise eine weitere Zufahrt zum GE- Gebiet über eine Breite von max. 5m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 Bau O NW)
Stellplatzbegrünung**

Bei der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen muß je angefangene sechs Stellplatzeinheiten mindestens ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Zur Pflanzzeit muß der Stamm, gemessen in 1 m Höhe über der Stellplatzoberfläche, mindestens 0,20 m Umfang aufweisen.

HINWEISE

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü.NN).

2. Ableitung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswasser werden über die Betriebskanalisation dem Eschbach zugeführt (wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid v. 04.04.1978 i.d.F. des 3. Änderungsbescheides v. 06.02.1998).

3. Baumschutzsatzung

Für den Baumbestand gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 21.11.1997

Verpflichtungserklärung

Die **Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach
U. und Dr. K. Lammerting,**

vertreten durch TBG TechnologiePark, Verwaltungs GmbH, den
Geschäftsführer Herrn Hans- Dieter Angerer

verpflichtet sich gegenüber

der **Stadt Bergisch Gladbach,**

vertreten durch die Bürgermeisterin

in Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5537 - TechnologiePark, Teil 2- den
Bereich TechnologiePark Bergisch Gladbach in angemessener Form, z.B. mit Grünflächen oder
standortgerechten Bäumen und Sträuchern, zu begrünen und diese auf Dauer zu pflegen.

Auf Aufstellung des Bebauungsplanes besteht kein Anspruch.

Bergisch Gladbach,

Grundstücksgesellschaft
TechnologiePark Bergisch Gladbach
U. und Dr. K. Lammerting

i.A. Hans- Dieter- Angerer

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

zu den Bebauungsplänen

Nr. 33/ 2 - (Moitzfeld/ Interatom) (teilweise Aufhebung)
Nr. 5537 – TechnologiePark, Teil 2 -

Gliederung

1. Planungsanlaß/ Städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 33/ 2
- 3.3 Landschaftsschutz
- 3.4 Altlasten

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Erschließung/ Verkehrsflächen
- 5.5 Private Grünflächen/ Wald/ Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

- 6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB
- 6.2 Emissionen/ Immissionen
 - 6.2.1 Gewerbelärm
 - 6.2.2 Verkehrslärm

7. Ver- und Entsorgung

8. Umsetzung des Bebauungsplanes (Kosten)

Anlage 1 Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung

Anlage 2 Auszug aus dem Abstandserlaß NW (Abstandsliste), 1998

1. Planungsanlaß/ Städtebauliche Zielsetzung

In dem bereits seit mehreren Jahren bestehenden *TechnologiePark* zeigt sich eine erhebliche Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen für (Jung-) Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Forschung und Entwicklung.

Darüber hinaus besteht hier erheblicher Druck, Unternehmen aus dem *TechnologieZentrum* (Das *Rheinisch Bergische TechnologieZentrum* mit Starthilfefunktion für junge, innovative Unternehmen ist in den *TechnologiePark* integriert) in den *TechnologiePark* zu übernehmen, da die Förderzeiten im *TechnologieZentrum* ausgelaufen sind bzw. auslaufen werden.

Der *TechnologiePark* charakterisiert sich durch ein Angebot an Betriebsflächen für Unternehmen, die sich innerhalb des Gewerbeparks räumlich und funktional nach individuellen Bedürfnissen entwickeln können.

Durch die räumliche Nähe zwischen *TechnologieZentrum* und *TechnologiePark* bestehen/ entstehen Synergieeffekte, die es zu sichern und weiterentwickeln gilt.

Bedarfe bestehen derzeit in den Kombinationen Labor- und Büroflächen, Flächen für Forschung und Entwicklung, multifunktionale Büro- und Laborflächen und multifunktionale Flächen mit Fertigungsräumen.

Städtebauliche Zielrichtung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 2 ist damit die Schaffung von Baurechten für vorgenannte Nutzungen sowie die planungsrechtliche Sicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten für bereits bestehende Nutzungen und damit die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen in einem multifunktionalen Gewerbepark. Innovativen Nutzungen soll durch möglichst flexible Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5537 –*TechnologiePark*, Teil 2- ersetzt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 2 umfaßt das gesamte Grundstück des *TechnologieParks*.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist geeignet, Konfliktpotentiale im Bebauungsplan zu bewältigen.

Der räumliche Geltungsbereich des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 33/2 umfaßt sowohl den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537 -*TechnologiePark*, Teil 2 – als auch einen untergeordneten Bereiche entlang der Friedrich –Ebert- Straße, der als Straßenverkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün genutzt wird. Städtebauliche Konflikte durch die Aufhebung sind nicht zu erkennen.

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Norden ist eine etwa 30 x 210 m umfassende „Fläche für die Forstwirtschaft“, entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Streifen als „Grünfläche“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot i.S.d. § 8 (2) BauGB wird trotz geringfügiger Abweichung von den Darstellungen Rechnung getragen.

3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 33/2

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 2 setzt für das Plangebiet überwiegend „Industriegebiet“ und randlich einen Sicht- und Immissionsschutzfunktion erfüllenden „Grünstreifen“ fest. Im „Industriegebiet – GI“ zulässige Nutzungen sind immissionsschutzrechtlich restriktiviert.

3.3 Landschaftsschutz

Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutz. Der Bereich ist gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.4 Altlasten

Das städtische Altlastenkataster enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf vorhandene Altlasten. Auswirkungen der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Kontaminationen bzw. Verdachtsflächen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

4. Städtebauliche Situation

Der Bereich des TechnologieParks ist seit Jahren gewerblich genutzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild prägt sich durch Gewerbebauten, insbesondere durch ein –in Abweichung zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes- genehmigtes Hochhaus von 38 m.

Das Plangebiet ist –mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs- stark eingegrünt und optisch kaum wahrnehmbar.

Luft-, Geruchs- oder Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht gegeben.

Der Gewerbepark verfügt über eine unmittelbare Anbindung an ein leistungsfähiges Straßennetz, insbesondere die A 4. Ein ÖPNV – Anschluß ist vorhanden.

Ökologisch bedeutsame Vegetation mit Sichtschutzfunktion findet sich im Norden (Siefen) u.a. in Form von Eichen- und Buchenbeständen sowie im Nordwesten in Form von Gebüschstrukturen (Friedrich-Ebert-Straße).

Im Norden, Nordwesten und Osten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen bzw. eine Reha-Klinik im Westen , die im Zuge der Planneuaufstellung zu berücksichtigen sind.

Südlich des Plangebietes besteht ein planungsrechtlich gesichertes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ sowie eine Rohstoffrückgewinnungsanlage des Bergischen Abfallverbandes. Im südöstlich angrenzenden Bereich befindet sich der städtische Bauhof. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erkennen.

Die Immissionssituation im Plangebiet prägt sich durch Verkehrslärm der angrenzender Overather Straße, Friedrich- Ebert- Straße und insbesondere der A 4.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Festsetzung eines nach der Art der zulässigen Nutzung gegliederten „Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4)“.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ und „Tankstellen“ werden im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und der diesen Betrieben eigenen Störgrade wie z.B. „öffentliches Kfz- Aufkommen“ ausgeschlossen. Der Gewerbepark ist und soll weiterhin über eine Pfortner- und Zaunanlage gegen die Öffentlichkeit abgegrenzt werden.

Analog sind auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Wohnungen für betriebszugehörige Personengruppen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind unter Berücksichtigung der zu wahrenen Flexibilität für innovative Betriebsstrukturen und Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, um gewerbliche Einrichtungen um untergeordnete Anlagen des Gemeinbedarfs (z.B. Kita) zu ergänzen. Einrichtungen dieser Art im räumlichen Kontext zum Arbeitsplatz mindern das Mobilitätsanfordernis und entsprechen heutigen gesellschaftlichen Anforderungen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind in diesem Zusammenhang unzulässig.

Im Hinblick auf die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes siehe Ausführungen unter 6. *Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes*.

Die Charakteristik eines „Gewerbegebietes“ bleibt trotz erfolgter Differenzierungen gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes sowie den Bodenschutz.

Das Nutzungsmaß kann durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen ausreichend bestimmt werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Standortvorteile des Gewerbeparkes, die Möglichkeit, städtebaulich integriert umfassend Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten sowie nicht zuletzt unter dem Aspekt Bodenschutz werden über das heutige Maß hinausgehende Gebäudehöhen zugelassen.

Die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt –wegen topographischer Gegebenheiten bereichsweise stark differenziert- unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Höhen sind über Normalnull definiert.

Eine Begrenzung der Baumasse regelt sich hinreichend über bauordnungsrechtliche Anforderungen (z.B. Abstandsflächen) sowie brandschutzrechtliche Bestimmungen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist nicht zu erkennen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines Trägers, so daß, im Hinblick auf eine langfristig ausgelegte Flexibilität der Nutzungen, der gesamte Gewerbepark als ungegliederte überbaubare Fläche festgesetzt werden kann.

Die Festsetzung entspricht der Regelung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 33/ 2. Einer Ausweitung der überbaubaren Fläche über randlich befindliche Vegetationsflächen stehen Aspekte des Sichtschutzes bzw. die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ entgegen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen und einer GRZ von 0,8 ist die überbaubare Grundstücksfläche geeignet, die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

5.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist unmittelbar an die leistungsfähigen Erschließungsstraßen Overather Straße (L 136), Friedrich-Ebert Straße (L 195 mit tlw. dreispurigem Ausbau) und die A 4 angebunden.

Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Haupteingangsbereich des Gewerbeparks.

Da es sich bei dem Gewerbepark eigentumsrechtlich um ein Grundstück handelt, kann unter dem Aspekt der Wahrung größtmöglicher Flexibilität auf die Festsetzung interner Erschließungsanlagen verzichtet werden.

Die durch die Planung zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehre können von dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden.

5.5 Private Grünflächen / Wald / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um den Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den Festsetzungen des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 nicht zu verändern sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden seinerzeit diesbezüglich getroffene Festsetzungen in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.

Eine Ausnahme stellt der Haupteingangsbereich des Gewerbeparks dar. Hier sind die Grünflächenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 aus Gründen des Bestandsschutzes (Haupteingangsbereich) zu keiner Zeit realisiert worden. Entsprechend ist zur planungsrechtlichen Sicherung der be-

stehenden und gewachsenen Nutzung in diesem Bereich (Haupttor, Pfortneranlage, Stellplätze) eine Unterbrechung des Grünstreifens erforderlich.

Eine weitere Unterbrechung erfolgt im südlichen Teil der Grünfläche. Innerhalb eines mit „a“ gekennzeichneten Bereiches ist eine weitere Zufahrt zum Gewerbepark in einer Breite von max. 5m zulässig. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität in der Anordnung künftiger Nutzungen wird von einer Standortfixierung der Zufahrt abgesehen.

In den übrigen randlich des Plangebietes befindlichen „privaten Grünflächen“ werden –soweit gemäß Umwelterheblichkeitsprüfung (September 1996) erfaßt- Vegetationselemente mit Sichtschutzfunktion über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) planungsrechtlich gesichert.

Hierzu zählen im nördlichen Bereich entlang der Friedrich- Ebert- Straße ausgedehnte Gebüschstrukturen mit den charakteristische Arten Schlehe, Weißdorn und Schwarzer Holunder *).

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes ist u.a. mit Eichen- und Buchenhölzern *) bestanden und als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes zu definieren. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine etwa 30 x 210 m umfassende Fläche als „Wald“ festgesetzt. Der Schutz der aufstehenden Bäume ist fachgesetzlich geregelt.

In Ergänzung der Festsetzung „Wald“ wird der sich östlich anschließende, ebenfalls als Wald zu charakterisierende Bereich als „private Grünfläche“ mit Erhaltung der aufstehenden –in der Umwelterheblichkeitsprüfung erfaßten- Vegetation *) festgesetzt. Auch diese Fläche gewährleistet Sichtschutz und stellt einen harmonischen Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft dar.

Die festgesetzten „privaten Grünflächen“ stellen einen unverzichtbaren „Immissions-“ und Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und angrenzenden Nutzungen dar. Unbeschadet der städtebaulichen Zielsetzung ist eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung über diese Flächen städtebaulich nicht vertretbar.

Von einer Begrünungsreglementierung innerhalb des Gewerbeparks wird zugunsten einer langfristig flexiblen Flächennutzung abgesehen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unbeschadet der innerhalb des Gewerbeparkes zu wahrenen Flexibilität werden zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung von oberirdischen Stellplatzanlagen getroffen. Um möglichst frühzeitig diesbezügliche Effekte zu erzielen, wird für den Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindestbaumgröße vorgegeben. Unvertretbare Eingriffe in Art. 14 GG sind nicht zu erkennen.

*) siehe ergänzende Ausführungen in Anlage 1 (Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung)

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Voraussetzung für die Eingriffsregelung ist gemäß § 8a (1) BNatSchG, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist dann anzunehmen, wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. eines Eingriffs festgesetzt werden.

Da die bauliche und sonstige Nutzung des Gewerbeparks analog den Festsetzungen des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplans geregelt ist, ist für den vorliegenden Bebauungsplan die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Eine geringfügige Abweichung von eingriffsrelevanten Festsetzungen ist im Bereich des Haupteingangs (Friedrich- Ebert- Straße) vorgesehen. Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte „private Grünfläche“ wurde in Anpassung an den seit Jahrzehnten gegebenen Bestand (Hauptzufahrt, Pfortneranlage, Stellplätze) unterbrochen. Im Gegenzug wurde die „private Grünfläche“ im nördlichen Bereich geringfügig aufgeweitet.

Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der entfallenden Grünflächenfestsetzung, der seit Jahrzehnten bereits bestehenden Nutzungen und im Hinblick auf die -insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht- deutlich verbesserten Regelungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2 Emissionen/ Immissionen

6.2.1 Gewerbelärm

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Nutzung des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Beschränkungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen (Meisheide, Terrassenstadt, Meisheider Wald) sowie der westlich befindlichen Reha- Klinik wird das Plangebiet einerseits hinsichtlich Luft- und Geruchsemissionen mit Hilfe des Abstandserlasses NW nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind entsprechend ausschließlich die in der Abstandsklasse VII der Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen bzw. Betriebe und Anlagen mit vergleichbaren Emissionsgraden zulässig. Ein Auszug aus dem Abstandserlaß NW / Abstandsliste ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Ergänzend wird das Plangebiet hinsichtlich Lärmemissionen durch Anforderung an bauliche Anlagen gegliedert. Hierzu wurden gutachterlich immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zur Ermittlung von Emissionskontingenten, die auf einer definierten Fläche zulässig sind, berechnet. Da der Gewerbepark einem Grundeigentümer zuzurechnen ist, kann die Flächenkontingentierung gesamtbetriebsbezogen erfolgen.

6.2.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist hinsichtlich schutzbedürftigerer Nutzungen, wie z.B. Büros, durch Verkehrslärmemissionen der A4, der Overather Straße und der Friedrich- Ebert- Straße vorbelastet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen für Außenbauteile von Gebäuden entlang der Overather Straße und Friedrich- Ebert- Straße vor.

Eine durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbeparks verursachte spürbare Veränderung der Emissionssituation für angrenzende Nutzungen erfolgt nicht.

7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das städtische Netz gewährleistet.

Niederschlagswasser werden (weiterhin) über eine bestehende Betriebskanalisation dem Eschbach zugeführt. Für die Einleitung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid v. 04.04.1978 i.d.F. des 3. Änderungsbescheides v. 06.02.1998 vor.

Die Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. § 51a LWG ist in einem Gewerbegebiet nicht vertretbar.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes (Kosten)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den .01.2000
In Vertretung

Michael Kotulla
Erster Beigeordneter

Anlagen –